

**Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla decyzji
o warunkach zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 42 w obrębie geodezyjnym
Józefowo, gmina Joniec**

Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024, poz. 1130 z póź. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 25 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

1. Treść wniosku o ustalenie warunków zabudowy

Wniosek z dnia 14 marca 2025 r.

dotyczy ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 42 w obrębie geodezyjnym Józefowo gmina Joniec dla planowanych dwudziestu ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z przyłączami do sieci zewnętrznych oraz drogi wewnętrznej.

Powierzchnia terenu inwestycji: 36 100 m².

Obecny sposób zagospodarowania terenu: grunty IV, RV, RVI.

Projektowany sposób zagospodarowania terenu inwestycji: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Powierzchnia zabudowy projektowana 2 800 – 5 000 m².

Powierzchnia biologicznie czynna istniejąca 36 100 m².

Powierzchnia biologicznie czynna projektowana 27 000 – 32 000 m².

Powierzchnia podlegająca przekształceniu 36 100 m².

Obszar oddziaływania nie wykracza poza teren inwestycji.

Wnioskodawca załączył decyzję środowiskową wydana 08.01.2025 r. przez Wójta Gminy Joniec.

Obsługa komunikacyjna: pośredni zjazd poprzez projektowaną drogę wewnętrzną na działkę nr ewid. 42.

Wnioskowana liczba miejsc do parkowania: 28 - 56 miejsc na parkingu.

Dane dotyczące infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę: projektowane przyłącze wodociągowe;
- b) odprowadzanie ścieków: projektowane bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe;
- c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: na własny teren inwestycji;
- d) dostęp do energii elektrycznej: projektowane przyłącza do sieci;
- e) dostęp do gazu: projektowane naziemne zbiorniki na gaz płynny;
- f) źródło ciepła: projektowane indywidualne źródła ciepła i projektowane instalacja pozyskująca energię cieplną ze źródeł odnawialnych – pompy ciepła;
- g) gospodarowanie odpadami: zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie.

Projektowane przedsięwzięcie nie wymaga utylizacji ścieków pozostałych oraz zaopatrzenia w środki łączności.

Charakterystyczne parametry budynków:

- szerokość elewacji frontowej: 9 – 16 m;
 - suma powierzchni kondygnacji nadziemnych 100 – 300 m²;
 - liczba kondygnacji nadziemnych: 1 - 2;
 - wysokość budynku 6,00 – 10,00 m;
 - kąt nachylenia dachu: 20° – 45°;
 - układ połaci dachowych: dach dwuspadowy lub czterospadowy symetryczny
 - projektowany kierunek kalenicy głównej w stosunku do frontu działki: równoległy.
- Droga wewnętrzna o szerokości 5 – 6 m, długości 300 – 500 m i powierzchni 1 500 – 3 000 m².
 Odległość budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami od granicy działki budowlanej: 4 m i więcej.
 Odległość budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi od granicy działki budowlanej: 3 m i więcej.

2. Stan faktyczny i prawny terenu inwestycji

Działka nr ewid. 42 w obrębie geodezyjnym Józefowo, gmina Joniec objęta wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy o powierzchni 3,61 ha zgodnie z ewidencją jest gruntem rolnym klasy IV, V i VI. Zgodnie ze stanem faktycznym teren inwestycji jest użytkowany rolniczo.

Zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych planowana zabudowa należy do klasy 1110 – domy mieszkalne jednorodzinne.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) teren zalicza się do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu MNW.

Zgodnie z ustaleniami Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Joniec, uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/192/2018 Rady Gminy Joniec z dnia 17 stycznia 2018 r. nie zachodzi okoliczność wynikająca z art. 62. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego wnioskiem. Dla terenu, na którym położona jest wymieniona działka, Rada Gminy Joniec nie uchwaliła miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Teren objęty wnioskiem położony jest w Krysko - Jonieckim Obszarze Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązującym aktem prawnym jest Uchwała Nr 26/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z 25.06.2024 r. (Dz. Urz. z 2024 r. poz. 6620).

Teren inwestycji nie leży w obszarze ograniczonego użytkowania, ani w obszarze narażonym na osuwanie mas ziemnych. Ponadto działka nie jest położona w granicach obszarów podlegających ochronie z tytułu przepisów o:

- ochronie kopalin,
- ochronie terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- ochronie dóbr kultury.

Zgodnie z danymi z Informatycznego Systemu Osłony Kraju (ISOK) przed nadzwyczajnymi zagrożeniami teren nie leży w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią i ryzyka powodziowego.

Planowana inwestycja jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.). Wnioskodawca załączył decyzję środowiskową wydaną 8.01.2025 r. przez Wójta Gminy Joniec.

Wnioskodawca jest właścicielem działki.

Ochrona interesów osób trzecich nie będzie powodować uciążliwości i ograniczeń w użytkowaniu terenów sąsiednich dotyczących, w tym:

- a) zabezpieczenia dostępu do drogi publicznej,

- b) ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, energii elektrycznej oraz środków łączności,
- c) dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- c) ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- d) ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, gleby i wody.

3. Analiza urbanistyczna obszaru

1) art. 61, ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - „co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu” - **warunek spełniony**.

W celu ustalenia wymagań dla przedmiotowej zabudowy, cech zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy obszar analizowany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 o szerokości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu inwestycji, nie mniej niż 50 m. Szerokość frontu działki wynosi 85 m, czyli obszar analizy wynosi 255 m we wszystkich kierunkach geograficznych i taki obszar został wyznaczony. Po dokonaniu wizji lokalnej i zebraniu materiałów sporządzono analizę urbanistyczną.

Zgodnie z rozporządzeniem z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116):

„§ 2. 1. Rozporządzenia nie stosuje się do inwestycji zmieniających zagospodarowanie terenu w sposób inny niż budowa obiektu budowlanego.

2. Ustalenia, o których mowa w § 1, określa się na podstawie istniejących na obszarze analizowanym zabudowie i zagospodarowaniu terenu o takiej samej funkcji, jak funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu określona we wniosku.

3. Jeżeli na obszarze analizowanym nie występuje zabudowa i zagospodarowanie terenu o funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu określonej we wniosku, ustalenia, o których mowa w § 1, określa się na podstawie zabudowy i zagospodarowania terenu wszystkich działek zabudowanych w obszarze analizowanym”.

Na mapie zasadniczej analizy urbanistycznej naniesiono funkcje zabudowy na podstawie informacji z Urzędu Gminy w Jońcu zgodnie z faktycznym użytkowaniem powierzchni ziemi. Parametry i wskaźniki dla planowanej zabudowy należy ustalić na podstawie wszystkich zabudowanych działek w obszarze analizy urbanistycznej.

Linia zabudowy

„§ 4.1 Linie nowej zabudowy na terenie objętym wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

2. Jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązująca linie nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego.

3. Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej nowej linii zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Linie zabudowy ustala się jako nieprzekraczalną lub obowiązującą. Dopuszcza się dodatkowe ustalenie linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych lub innych linii zabudowy wynikających z lokalnych uwarunkowań”.

Linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogi gminnej wynosi 10 m.

Ustala się nieprzekraczalną linię nowej zabudowy 10 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej jako kontynuację istniejącej linii zabudowy.

Ustala się nieprzekraczalną linię nowej zabudowy 4 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi wewnętrznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wszystkie budynki muszą być usytuowane w jednej linii zabudowy od projektowanej drogi wewnętrznej.

Przy drodze powiatowej nr 3052W nie występuje żadna zabudowa.

Ustala się nieprzekraczalną linię nowej zabudowy 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej 3047W Stara Wrona – Nowe Miasto zgodnie z przepisami odrębnymi.

Maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy

„§ 4. 1. Maksymalną intensywność zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tych intensywności dla obszaru analizowanego z tolerancją do 20 %.

2. Minimalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie najmniejszej wartości tego wskaźnika dla działki na obszarze analizowanym.

3. Dopuszcza się ustalenie innej maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy”.

Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,19.

Minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,02.

Średnia maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,10.

Ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy 0,10 z tolerancją do 20 %.

Udział powierzchni zabudowy

Zgodnie z § 5.1. „udział powierzchni zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego.

2. Dopuszcza się ustalenie innego udziału powierzchni zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy”.

Udział powierzchni zabudowy wynosi 0,19, 0,10, 0,14, 0,17, 0,10, 0,19, 0,05, 0,03, 0,03, 0,03, 0,03, 0,02, 0,03, 0,03, 0,03.

Średni wskaźnik zabudowy wynosi 0,08.

Planowany wskaźnik zabudowy wynosi 0,08 – 0,15.

Zgodnie z decyzją środowiskową maksymalny udział powierzchni zabudowy może wynosić 0,12.

Ustala się udział powierzchni zabudowy do 0,08 na podstawie wskaźnika średniego, czyli w dolnym przedziale wskaźnika planowanego.

Szerokość elewacji frontowej

„6. 1. Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od frontu terenu ustala się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%.

6.2. Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy”.

Szerokość elewacji frontowych wynosi 7 m, 13 m, 5 m, 10 m, 6 m, 4 m, 13 m, 10 m, 4 m, 5 m, 20 m, 12 m, 7 m, 14 m, 10 m, 5 m, 5 m, 8 m, 7 m, 17 m, 14 m, 10 m, 5 m, 5 m, 8 m, 7 m, 17 m, 13 m, 4 m, 5 m, 5 m, 5 m, 5 m, 6 m, 4 m, 5 m, 5 m.

Średnia szerokość elewacji frontowej wynosi 8 m.

Ustala się szerokość elewacji frontowych 8 m z tolerancją do 20 %.

Szerokość elewacji frontowej ustalona jako średnia arytmetyczna istniejących szerokości jest wartością obowiązującą i nie wymaga uzasadnienia.

Wysokość zabudowy

§ 7. 1. Wysokość zabudowy ustala się na podstawie wysokości zabudowy na dostępnych z tej samej drogi publicznej przylegających działkach sąsiednich.

2. Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach, o których mowa w ust. 1, przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na tych działkach.

3. Dopuszcza się ustalenie innej wysokości zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.

Wysokość budynków wynosi ok. 3 m, 4 m, 5 m, 6 m, 7 m, 7,50 m.

Planowana wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego wynosi 6 – 10 m.

Ustala się wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 7,50 m.

Geometria dachu

Zgodnie z § 8 „geometrię dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.

Geometrię dachu w zakresie układu połaci dachowych ustala się poprzez określenie rodzaju dachu, układu głównych połaci dachu oraz kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki”.

Występują dachy dwuspadowy symetryczne o kącie nachylenia połaci ok. 30° - 45°.

Kierunek kalenicy jest równoległy i prostopadły do frontów działek.

Planowany jest dach dwuspadowy symetryczny lub czterospadowy symetryczny o kącie nachylenia połaci 20° - 45° .

Nie występują dachy czterospadowe.

Ustala się dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci do 45° .

Kierunek kalenicy w stosunku do frontu działki: równoległy do frontów planowanych działek budowlanych.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej

§ 9. 1. *Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego.*

2. *Dopuszcza się ustalenie innego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.*

Średni wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wynosi 50%.

Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną 50 % powierzchni planowanej działki budowlanej.

Minimalna liczba miejsc do parkowania

§ 10. *Minimalną liczbę miejsc do parkowania ustala się w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, liczby lokali usługowych, liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.*

Minimalna liczba miejsc do parkowania wynosi 1 - 2 miejsca/na 1 budynek mieszkalny na terenie własnej działki.

2) art. 61, ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – „teren ma dostęp do drogi publicznej” – **warunek spełniony.**

Teren posiada pośredni dostęp do drogi gminnej poprzez projektowaną drogę wewnętrzną wydzieloną z działki nr ewid. 42.

3) art. 61, ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – „istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego” – **warunek spełniony.**

Projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego przedsięwzięcia, w tym:

- a) projektowana przyłączy wodociągowe;
- b) projektowany bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe;
- c) odprowadzanie wód opadowych na własny teren inwestycji,
- d) dostęp do energii elektrycznej: projektowane przyłączy do sieci elektroenergetycznej SN/nn;
- e) dostęp do gazu: projektowany naziemny zbiornik na gaz płynny;
- f) źródło ciepła: projektowane ogrzewanie z indywidualnego źródła ciepła lub projektowana instalacja pozyskująca energię ciepłą ze źródeł odnawialnych – pompa ciepła;
- g) gospodarowanie odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

Planowane przedsięwzięcie nie wymaga utylizacji pozostałych ścieków oraz zaopatrzenia w środki łączności.

Zgodnie z decyzją środowiskową ogrzewanie odbywać się będzie z zastosowaniem gazu, pompy ciepła, dopuszcza się kominki opalane drewnem.

4) art. 61, ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – „teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1” – **warunek spełniony.**

Teren objęty wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania jest gruntem rolnym IV, V i VI klasy, stąd nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

5) art. 61, ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – wydanie decyzji jest zgodne z przepisami odrębnymi – **warunek spełniony**

a) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 poz. 1478 z póź. zm.) oraz rozporządzenie Nr 26/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego w sprawie Krysko - Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Teren objęty wnioskiem położony jest w Krysko - Jonieckim Obszarze Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązującym aktem prawnym jest Uchwała Nr 26/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z 25.06.2024 r. (Dz. Urz. z 2024 r. poz. 6620).

Planowana inwestycja nie narusza nakazów i zakazów wymienionego rozporządzenia.

b) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z póź. zm.)

Planowane przedsięwzięcie jest ujęte w katalogu inwestycji mogących znacząco wpływać na środowisko, wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z póź. zm.). Powierzchnia planowana do przekształcenia wynosi 28 900 m². Wnioskodawca załączył decyzję środowiskową wydaną 8.01.2025 r. przez Wójta Gminy Joniec.

c) Ustawa z 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z póź. zm.)

Zgodnie z danymi z Informatycznego Systemu Osłony Kraju (ISOK) przed nadzwyczajnymi zagrożeniami teren nie leży w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią i ryzyka powodziowego.

d) Ustawa z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z póź. zm.)

Działka nie leży na obszarze objętym ochroną konserwatorską.

e) Teren nie leży w obszarze ograniczonego użytkowania, ani w obszarze narażonym na osuwanie mas ziemnych. Ponadto teren nie jest położony w granicach obszarów podlegających ochronie z tytułu przepisów o:

- ochronie kopalni,
- ochronie terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,
- ochronie dóbr kultury.

6) art. 61, ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:

a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu ust. 1 pkt 6”.

Powyższy warunek jest spełniony. Teren inwestycji nie leży w obszarach, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy.

4. Wyniki z analizy urbanistycznej obszaru

1) Na podstawie analizy urbanistycznej ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 42 w obrębie geodezyjnym, gmina Józefowo dla planowanego przedsięwzięcia. Z analizy urbanistycznej wynika, że planowana inwestycja spełnia łącznie warunki wynikające z art. 61 ust. 1 pkt 1 – 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2) Cechy zabudowy i zagospodarowania działki wyznacza się zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tym:

nieprzekraczalna linia zabudowy: 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 3047W, 10 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej oraz 4 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi wewnętrznej - wszystkie budynki muszą być usytuowane w jednej linii zabudowy od drogi powiatowej i projektowanej drogi wewnętrznej;

szerokość elewacji frontowych: 8,00 m z tolerancją do 20 %;

wysokość: do 7,50 m;

geometria dachów: dachy dwuspadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci do 45°;
kierunek kalenic równoległy do frontu planowanej działki budowlanej;
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 0,10 z tolerancją do 20 %;
udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki do 0,08;
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50 % powierzchni planowanej działki budowlanej;
minimalny udział miejsc do parkowania: 1 - 2 miejsca na każdy budynek mieszkalny terenie własnej działki budowlanej, zagospodarowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) Ustalane parametry i wskaźniki znajdują się w dolnym przedziale żądanych wartości. Przyjęte parametry i wskaźniki zostały ustalone zostały na podstawie obliczeń arytmetycznych wynikających z aktualnie obowiązującego prawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3) W związku ze spełnieniem warunków art. 61, pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy opracować projekt decyzji o warunkach zabudowy działki nr ewid. 42 w obrębie geodezyjnym Józefowo, gmina Joniec dla planowanej inwestycji i przedstawić do uzgodnienia zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy.

Henryk Marciniak
USŁUGI PROJEKTOWO-INWESTYCYJNE
ul. Wł. Andersa 52/45. 06-400 Ciechanów
NIP 566-132-03-13 REG. 130447625
tel. 23/ 672 39 56

WOJT
Marek Czerniakowski

